# Eleganter Luxus in 1230 Wien: 9 Zimmer, 293m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Garten, Garage und mehr!



**Objektnummer: 61178** 

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 1230 Wien,Liesing

Alter: Neubau Wohnfläche: 293,81 m²

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 4

 WC:
 4

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 3

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 270,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 86,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 31,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,63

**Kaufpreis:** 1.999.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH Hohenstaufengasse 9/2 1010 Wien









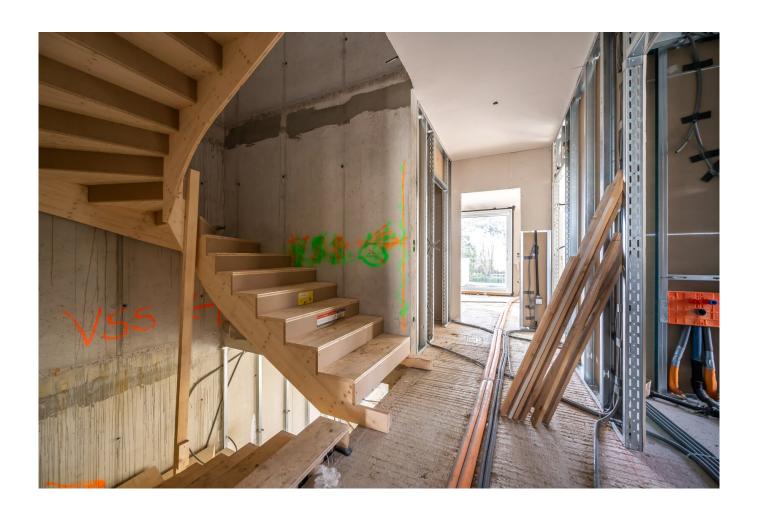
































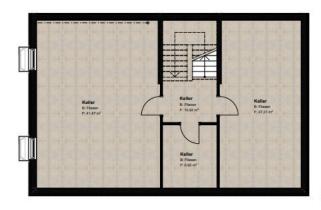












Kellergeschos	Kel	lerg	jesc	hos
---------------	-----	------	------	-----

	293,81
Zimmer	17,22
Zimmer	16,73
Zimmer	16,12
Flur	12,13
Bad	5,21
Abstellraum	8,87
Zimmer	24,94
Zimmer	21,32
Zimmer	18,53
Zimmer	15,29
Flur	10,82
Bad	10,03
Bad	6,63
Abstellraum	4,58
Abstellraum	3,93
Zimmer mit Kochgelegenheit	67,02
Zimmer	14,77
WC/Dusche	4,82
Vorraum	9,13
Abstellraum	5,72

M 1:100





2. Geschoss



	293,81
Zimmer	17,22
Zimmer	16,73
Zimmer	16,12
Flur	12,13
Bad	5,21
Abstellraum	8,87
Zimmer	24,94
Zimmer	21,32
Zimmer	18,53
Zimmer	15,29
Flur	10,82
Bad	10,03
Bad	6,63
Abstellraum	4,58
Abstellraum	3,93
Zimmer mit Kochgelegenheit	67,02
Zimmer	14,77
WC/Dusche	4,82
Vorraum	9,13
Abstellraum	5,72

M 1:100

# **Objektbeschreibung**

Wir bieten Ihnen hier eine einzigartige Immobilie mit 9 Zimmern und einer Gesamtfläche von ca. 466m² an der Grenze zwischen 13. und 23 Bezirk in der Wittgensteinstraße.

Dieses beeindruckende Haus bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von ca. 293m² und 9 Zimmer. Es ist mit einem Garten, 2 Balkonen, 3 Terrassen, einer Garage mit 2 Stellplätzen, 4 WCs und 4 Bädern ausgestattet, beheizt wird über Luftwärmepumpe.

Räumlichkeiten: Haus 1

• Wohnnutzfläche: ca. 293m² auf 3 Etagen

• Balkon/Terrassen: ca. 74m<sup>2</sup>

• Nebennutzfläche: ca. 115m<sup>2</sup>

• Garten: ca. 270m<sup>2</sup>

## (siehe Verkaufsplan)

#### Fertigstellung/Zustand:

Die Immobilie befindet sich gerade im Bau. Die voraussichtliche Fertigstellung ist mit Ende des 1. Quartals 2025 geplant. Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Fließen, Parkett und Sanitärausstattung kann der neue Eigentümer somit selbst wählen und verbauen lassen.

#### Lage:

Die Liegenschaft ist in der Wittgensteinstraße gelegen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Villen und großen Einfamilienhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für schnelle und bequeme Verbindungen in die umliegende Stadt und in alle anderen Teile Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

#### Preis:

Der Preis für Haus 1 beträgt € 1.999.000.- (belagsfertig)

Vertragserrichtung und Abwicklung: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <1.000m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <3.500m Höhere Schule <5.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.500m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <2.500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m U-Bahn <3.500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap